¡FELICITACIONES! AMARILO S.A. Se complace en felicitarlos por la adquisición de su apartamento en **HACIENDA CASABLANCA – EL PORTÓN**, con la seguridad de que en su apartamento, ustedes y su familia vivirán muchos años felices.

En este manual se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que tanto su apartamento, como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo ustedes asegurarán su inversión y la de los demás propietarios, que como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado del conjunto.

Agradecemos la confianza depositada en **AMARILO S.A**., y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

CONTENIDO

1. Introducción
2. Entidades participantes en el proyecto
3. Descripción general del proyecto
3.1 Localización General
3.2 Planta General del Conjunto
3.3 Descripción de proyecto
4. Directorio de Contratistas y Proveedores
5. Especificaciones del Proyecto
5.1 Cimentación
5.2 Estructura
5.3 Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias
5.3.1 Acometida
5.3.2 Cuarto de Bombas
5.3.3 Suministro
5.3.4 Contadores
5.3.5 Registros
5.3.6 Desagües
5.3.7 Griferías , aparatos sanitarios y lavadora
5.4 Red contra incendios
5.5 Instalación de Gas
5.5.1. Calentador de paso a gas
5.6 Instalaciones Eléctricas y Telefónicas
5.6.1 Acometidas
5.6.2 Grupo de medidas
5.6.3 Armario de medidores
5.6.4 Tablero de automáticos
5.6.5 Antena de televisión
5.6.6 Citófono y teléfono
5.6.7 Cajas de Paso y Cableado
5.7 Acabados de pisos, muros y cielo raso
5.7.1 Pisos
5.7.2 Muros y Acabados
5.8 Carpintería Metálica
5.9 Carpintería en Madera
5.10 Granitos
5.11 Cerraduras
5.12 Espejos
6. Equipos Especiales y Trabajos en Áreas de Uso Comunal
6.1 Equipos de presión constante
6.2 Tanques de almacenamiento de agua potable
6.3 Equipo eyectores

6.4 Antenas comunales de televisión
6.4.1 Componentes del sistema, para cada edificio
6.5 Sistema de Intercomunicación - Citofonía
6.5.1 Componentes del sistema para cada apartamento
6.5.2 Instrucciones para el buen uso del sistema de comunicación con portería
6.6 Impermeabilizaciones
6.6.1 Impermeabilización de balcones y cubiertas
6.6.2 Impermeabilización de Plataformas
7. Áreas de uso comunal
7.1 Sótano
7.1.1 Pisos
7.1.2 Techos
7.1.3 Iluminación
7.2 Plataformas y Exteriores
7.2.1 Pisos
7.2.2 Iluminación
7.2.3 Cerramiento
7.3 Portería Y Salón Comunal

8. Procedimiento para solicitud de reparaciones locativas
8.1 Formato solicitud de Reparaciones Locativas

9. Manual de limpiezas y manchas
9.1 Enchape cerámico
9.2 Grifería y superficies cromadas
9.3 Baños
9.4 Suelos
9.5 Ladrillo
9.6 Madera
9.7 Paredes con pintura lavable
9.8 Paredes no Lavables
9.9 Alfombras
9.10 Métodos de Limpieza
10. Resumen sobre las Normas de Convivencia, Derechos y Deberes contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

11. Garantías

12. Glosario

1. INTRODUCCIÓN

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios de **HACIENDA CASABLANCA – EL PORTÓN I** hacia el buen uso y mantenimiento de la agrupación; cómo conservarlo adecuadamente, explicarle globalmente cómo está construido, los procedimientos de revisión, las eventuales emergencias, las prohibiciones y recomendaciones de seguridad y los procedimientos a seguir para el manejo y mantenimiento de la totalidad de los Equipos Especiales que se entregan para el uso y beneficio de todos los habitantes del Conjunto.
Por favor lea detenidamente este manual y recurra a él todas las veces que lo requiera, para lo cual le sugerimos mantenerlo dentro de la biblioteca de su vivienda.

Recomendaciones:

- Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal y tenga en cuenta que esta no es de seguridad; por lo tanto extreme al máximo las medidas de seguridad a saber: no deje solo el apartamento, evite que la empleada socialice con los obreros, autorice expresamente el ingreso al conjunto y por ende a su apartamento. Deje perfectamente cerrados y en lo posible con alarma sus vehículos. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.

- Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen demoler cualquier muro. Ni siquiera está permitido abrir perforaciones, debido al sistema estructural que hace que todos los muros sean de soporte como las columnas en el sistema convencional.

- Las pequeñas fisuras que se pueden presentar no ofrecen ningún peligro ya que hacen parte del proceso de asentamiento de la nueva edificación; en un tiempo oportuno se resanarán (Aproximadamente un año).

- Para colgar los cuadros, es necesario usar taladro. Los daños en muros por el no uso del taladro, en apertura de huecos para chazos, no serán reparados por el constructor.

- En el muro de la cocina, en donde está ubicado el tablero eléctrico, no se puede taladrar, ni perforar porque es la zona de instalaciones eléctricas verticales del apartamento.

Por último, queremos recordarle leer cuidadosamente el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra protocolizado en la escritura y que hace referencia a las normas de convivencia dentro del Conjunto, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del conjunto. Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y se realice el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del conjunto que también son de su propiedad.

2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO

GERENCIA
AMARILO S.A.-
Carrera 19A No. 90-12
Tel.: 634 0000

CONSTRUCCIÓN
AMARILO S.A.
Carrera 19A No. 90-12
Tel.: 634 0000

DISEÑO ARQUITECTONICO
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS
Carrera 19ª No. 90 – 13 Oficina 606
Tel.: 746 0100

DISEÑO ELÉCTRICO
SEMGER - ING. HENRY SHELL
Calle 19 No. 96C-86
Tel.: 415 1468

SUPERVISIÓN TÉCNICA
EQUIPOS Y SERVICIOS LTDA.
Carrera 19A No. 84-14 Piso 7
Tel.: 5 300660

VENTAS
AMARILO S.A.
Carrera 19A No. 90-12
Tel.: 634 0000

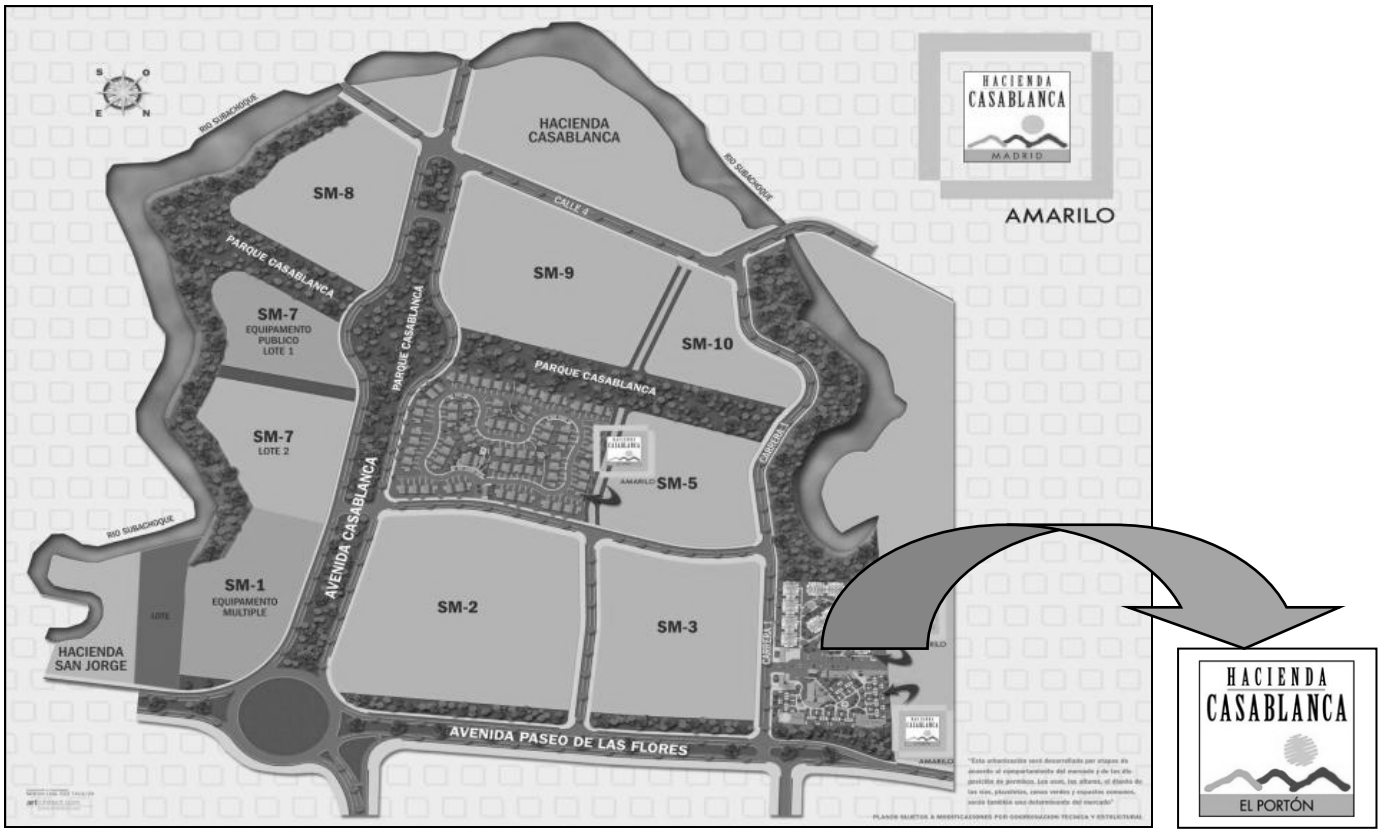
ESTUDIO DE SUELOS
ESPINOSA Y RESTREPO.
Calle 90 No. 19ª-46 PISO 7
Tel.: 610 4770 – 691 4073/74/97

DISEÑO ESTRUCTURAL
IPI. Ingeniería y Proyectos de Infraestructura
Diagonal 84 No. 24-24
Tel.: 236 2747

DISEÑO DE INSTALACIONES SANITARIAS, HIDRÁULICAS Y DE GAS
Ing. CESAR BOHORQUEZ
Calle 163 No. 73-60 INT. 54
Tel.: 697 9290

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

3.1 LOCALIZACIÓN GENERAL



3.2 PLANTA GENERAL DEL CONJUNTO

HACIENDA CASABLANCA – EL PORTÓN I, es un conjunto residencial de apartamentos dúplex ubicado en la antigua Hacienda Casablanca que colinda con el municipio de Madrid (Cundinamarca), zona de desarrollo urbano, residencial y comercial con importantes vías de acceso como la Av. De las Flores y facilidades de trasporte intermunicipal hacia la Calle 13, Portal de La 80, Autopista a Medellín y futuro tren de cercanías.

3.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

EL CONJUNTO RESIDENCIAL **HACIENDA CASABLANCA – EL PORTÓN I**, en su primera etapa consta de 144 apartamentos, donde se contemplan 132 apartamentos dúplex típicos de 77 metros cuadrados y 12 apartamentos atípicos de 70 metros cuadrados. Los edificios del conjunto residencial se complementan con **137** parqueaderos privados y **6** parqueaderos de visitantes a nivel de sótano, **7** parqueaderos privados descubiertos y **15** parqueaderos para visitantes descubiertos. Los parqueaderos de visitantes son comunales.

El proyecto cuenta además con generosos espacios comunales, zonas verdes, dos Salones Comunales, Portería con sala de Espera para niños y Cuarto de Basuras.

Los apartamentos se entregan con acabados y la versión tipo se compone en un primer nivel de sala comedor con balcón, cocina, depósito, alcoba principal y baño privado; en el segundo nivel se encuentra el estar-estudio, dos alcobas y baño auxiliar. Los apartamentos de primer piso, cuentan con un patio contigüo a la cocina.

Los edificios cuentan con una circulación central dotada de una escalera que comunica desde el primer piso hasta la cubierta.

En la plataforma, contigüo a la zona de parqueadero para motos, se encuentra el cuarto técnico para la subestación eléctrica de 150 K.V.A, cuarto para Celda Triplex y una planta eléctrica Diesel que tiene capacidad para cubrir parcialmente las zonas comunes del conjunto en caso de una falla o corte de energía. Bajo la rampa de acceso vehicular se encuentran ubicados los 2 tanques de reserva de 80 m3 cada uno, para un total de 160 m3 con sus respectivos equipos de bombeo y red contra incendio que abastecen todo el conjunto.

La agrupación está dotada con los siguientes servicios:

PORTERÍA:

Ubicada sobre la Carrera 1 (V-13); cuenta con un mesón de atención al público, casilleros, cocineta y baño para los vigilantes, sala de espera para niños y cuarto de basuras. En esta zona se controla el ingreso vehicular y peatonal de todo el conjunto. Desde la portería se accede vehicularmente por medio de dos puertas metálicas de funcionamiento manual para llegar a la plataforma donde encontramos 15 parqueaderos para visitantes, 7 parqueaderos privados y la zona de estacionamientos de motos; descendiendo encontramos la rampa vehicular que comunica con el sótano donde se localizan 137 parqueaderos privados y 7 para visitantes. Peatonalmente se accede a través de la escalera de acceso sobre la Carrera 1.

SALÓN COMUNAL:

El conjunto cuenta con dos salones comunales, de un (1) piso cada uno con cocineta; adicionalmente, hay una zona con baños comunales para damas y caballeros, oficina de administración, mini mercado y escalera cubierta de acceso a sótano.

ZONAS EXTERIORES:

Están constituídas por las zonas verdes, senderos peatonales y plazoletas adoquinadas, escalera exterior de acceso a sótano, arenera, módulo de juegos infantiles y golosa.

El Proyecto además está dotado de los siguientes servicios:

- Una (1) Subestación Eléctrica, propiedad de Codensa que atiende todo el Conjunto.
- Un (1) Equipo de presión constante IHM.
- Una (1) Planta eléctrica de 42 KVA para cubrir las zonas comunes.
- Dos Tanques de reserva de agua bajo la rampa de acceso vehicular.
- Un sistema de Citofonía desde la Portería hacia los apartamentos.
- Servicio de gas natural para estufa y calentador de tiro natural de 13 litros por minuto. (El calentador no debe sobrepasar el volumen, en caso de cambiar a otra especificación se requiere asesoría directa de Gas Natural).
- Cuarto de almacenamiento de basuras con tres compuertas o tolvas en acero inoxidable.

Las zonas comunes pertenecen a la copropiedad y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado.

El Proyecto cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Acueducto y Alcantarillado (E.A.A.M.)
- Energía Eléctrica (CODENSA)
- Teléfonos (ETB)
- Gas Natural (GAS NATURAL ESP)
- Recolección de Basuras

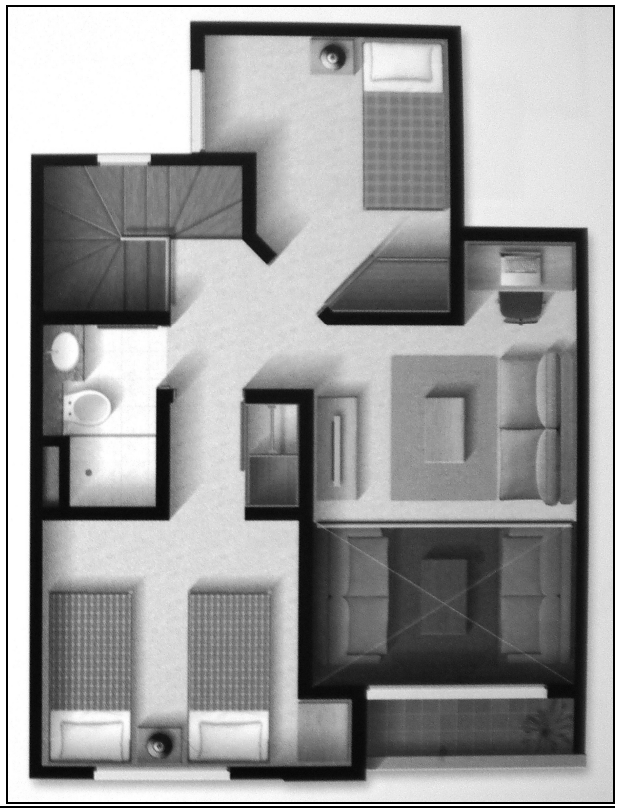
Especificaciones Generales de Edificios:

CIMENTACION EN EDIFICIOS CON SOTANO: Zapatas y vigas corridas de (h=0.45 mts) y placa de contrapiso de 0.20 mts sobre colchón de recebo.
Zona de plataforma en estructura convencional con zapatas y vigas corridas y placa de contrapiso sobre colchón de recebo donde se ubica salón comunal, parqueaderos y peatonales.
CIMENTACION EN EDIFICIOS SIN SOTANO: Cimentación en viga invertida T (0.50 aprox.) y placa de concreto sobre colchón de recebo.
Estructura en mampostería estructural, placa de concreto de 0.10 mts en torres de edificios
Cubierta en Teja ondulada. (Teja 1000)
Fachadas exteriores e interiores en ladrillo a la vista impermeabilizado y algunas áreas en pañete y vinilo.

Para los puntos fijos, se contemplan barandas metálicas y pisos enchape cerámico y guarda escoba en gravilla lavada.
La escalera del punto fijo su huella y contrahuella será con enchape cerámico combinado con gravilla lavada.
Muros internos no estructurales en bloques de arcilla pañetados y pintados

Tanto para la portería y salón comunal se utilizara el mismo ladrillo de fachadas de los edificios con estructura convencional en concreto por ser de un solo piso con algunos paños en pañete y pintura.

ESPECIFICACIONES de los APARTAMENTOS DUPLEX



Acceso (1 piso Apto):

Marco metálico con pintura color negro y Puerta de acceso principal entamborada en Madecor color sapelli con cerradura de seguridad tipo poma.

Salón – Comedor (1 piso Apto):

Piso en madera laminado mellow Cherry de la línea allegreto con Guardaescoba en madecor H= 8 cm. x 1cm. de espesor, referencia Sapeli o similar.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Cielorraso en Estuco y pintura color blanco en pisos tipo. Último piso en cieloraso en dry-wall y placa en algunas partes en estuco y pintura.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro de 3 mm.
Balcón con piso de tableta de gres 9 x 18 color arena o similar, ref. Alfa o similar.

Guarda escoba en gravilla lavada en balcón
Baranda metálica pintada en color negro según diseño
Puerta- ventana corrediza en aluminio anodizado color natural, con vidrio incoloro tipo peldar con división en perfil de aluminio.

Cocina (1 piso apto):

Marco y Puerta en cocina entamborada en Madecor color sapeli con mirilla horizontal.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Piso en cerámica fortaleza (ibérica) blanco 32 x 32 de corona o similar combinación de blanco con algunas baldosas negras.
Salpicadero de mueble de cocina en cerámica valencia blanco 20.5 x 30.5 de corona o similar.
Cielorraso en estuco y pintura color blanco.
Ventana con marco en aluminio anodizado mate con perfil de anticondensación y vidrio incoloro de 3 mm.
Mesón con acabado granito salmón Brown brillado, poceta sencilla de sobreponer en acero inoxidable de socoda o similar y estufa a gas de 4 puestos Haceb o similar.
Mueble bajo en Madecor color sapeli. No tiene espaldar, puertas en Madecor sapeli con canto enchapado en PVC color madera sapeli.
Grifería de lavaplatos ref. Ontario de grival o similar.
Lavadero en granito pulido (sin poceta).
Cerámica en zona de lavadero como salpicadero con cerámica blanca 20.5x30.5 o similar.
Grifería de lavadero con llave agua fría en satín y caja con dos llaves en satín para lavadora.
Calentador de paso de tiro natural de 13 lts /min. Haceb o similar (no es posible instalar otro tipo de calentador).

Alcoba Principal (1 piso apto):

Marco y Puerta entamborada en Madecor color madera sapeli.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Piso en alfombra argollada de 850 grs. /m2 Ref. Norventas o similar.
Guardaescoba en madecor H= 8 cm. x 1 cm. de espesor, referencia Sapeli o similar. Muros con acabado en pañete, estuco y pintura
Cielorraso en estuco+pintura color blanco en pisos tipo.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro incoloro de 3 mm.
Puertas, marcos y zurrones de clóset en Madecor color madera sapeli con madecanto según diseño arquitectónico.

Baño Alcoba principal (1 piso apto):

Marco y Puerta entamborada en Madecor color madera sapeli.
Muros en pañete, estuco y vinilo zona seca.
Muros de ducha en cerámica ref. Corona Blanco Valencia 20.5x 30.5 en paredes laterales y ducto.
Muro de fondo en ceramica ref. Corona Charllote crema de 20.5x 30.5 o similar.
Piso en cerámica para zona seca y duchas ref. Corona Charllote 45X45 o similar.
Cieloraso en estuco y pintura color Blanco.
Plafón Descolgado en drywall sobre zona de lavamanos en color blanco.
Aparatos sanitarios de porcelana en color blanco Sensación Corona o similar.
Accesorios de cuatro piezas, referencia Trento cromo ref. 54640, línea grival.

Grifería de lavamanos ref. Grival Ontario mezclador 8", o similar.
Grifería de duchas ref. Grival Ontario mezclador 8", o similar.
Espejo flotado en cristal de 3mm.
Lavamanos de sobreponer línea Marsella.
Mueble bajo en madecor color sapeli en voladizo debajo de lavamanos.
Mesón en mármol café pinta en forma de guitarra recta con salpicadero y reengruese.
Registro de corte para agua.

Depósito debajo de la escalera:
Marco y Puerta entamborada acabado en Madecor color sapeli, con dilataciones horizontales.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Piso en concreto afinado y pintado en color.
Roseta e interruptor
Rejilla de ventilación.

Escaleras:
Escaleras en concreto con acabado en la huella en madera laminada ref. Mellow Cherry de la línea allegreto o similar con nariz en madera en chapilla con contrahuella en pañete, estuco y pintura color.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Guarda escobas en Madecor H= 8 cm. x 1cm. de espesor, referencia Sapeli o similar.
Baranda metálica en segundo tramo de escalera y hall de alcobas según diseño.
Cielorraso en estuco y pintura color blanco en pisos tipo.
Ventana fija con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro incoloro de 3mm

Alcoba 1 (segundo piso):
Marco y Puerta entamborada en Madecor color madera sapeli.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Piso en alfombra argollada de 850 gr. /m2 Ref. Norventas o similar.
Guarda escobas en Madecor H= 8 cm. x 1cm. de espesor, referencia Sapeli o similar.
Cielorraso en estuco pintura color blanco en pisos tipo. Último piso en Cieloraso en drywall y placa en algunas partes en estuco + pintura.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro incoloro de 3 mm.
Puertas, marcos y zurrones de clóset en Madecor color madera sapeli con madecanto según diseño.

Alcoba 2 (segundo piso):
Marco y Puerta entamborada en Madecor color madera sapeli.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Piso en alfombra argollada de 850 gr. /m2 Ref. Norventas o similar.
Guarda escobas en Madecor H= 8 cm. x 1cm. de espesor, referencia Sapeli o similar.
Cielorraso en estuco pintura color blanco en pisos tipo. Último piso en Cieloraso en drywall y placa en algunas partes en estuco + pintura.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro incoloro de 3 mm.
Puertas, marcos y zurrones de clóset en Madecor color madera sapeli con madecanto según diseño.

Baño de Alcobas (2 piso apto):
Marco y Puerta entamborada en Madecor color madera sapeli.
Muros en pañete, estuco y vinilo zona seca.
Muros de ducha en cerámica ref. Corona Blanco Valencia 20.5x 30.5 en paredes laterales y ducto.
Muro de fondo en cerámica ref. Corona Charllote crema de 20.5x 30.5 o similar.
Piso en cerâmica para zona seca y duchas ref. Corona Charllote 45X45 o similar.
Cieloraso en estuco y pintura color Blanco. Último piso en Cieloraso en drywall y placa en algunas partes en estuco + pintura.
Plafón Descolgado en drywall sobre zona de lavamanos en color blanco.
Aparatos sanitarios de porcelana en color blanco Sensación Corona o similar.
Accesorios de cuatro piezas, referencia Trento Cromo ref. 54640, línea grival.
Grifería de lavamanos ref. Grival Ontario mezclador 8", o similar.
Grifería de duchas ref. Grival Ontario mezclador 8", o similar.
Espejo flotado en cristal de 3mm.
Lavamanos de sobreponer línea Marsella.
Mueble bajo en Madecor color sapeli en voladizo debajo de lavamanos.
Mesón en mármol café pinta en forma de guitarra recta con salpicadero y reengruese.
Registro de corte para agua.

Estar - estudio:
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Piso en alfombra argollada 850 grs. /m2 Ref. Norventas o similar.
Guardaescoba en madecor H= 8 cm. x 1cm. de espesor, referencia Sapeli o similar
Cielorraso en estuco+pintura color blanco en pisos tipo. Último piso en Cieloraso en drywall y placa en algunas partes en estuco + pintura.
Baranda metálica en borde de placa hacia vacío según diseño arquitectónico con pintura esmalte color negro.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro incoloro de 3 mm.

Patio (únicamente apartamentos de primer piso):
Piso tableta de gres 9 x 18 color arena o similar, de 3 cm, de espesor ref. Alfa o similar.
Guarda escoba en gravilla lavada en balcón
Área parcialmente cubierta en zona de lavadero y lavadora con marquesina o teja traslucida o similar.
Puerta en aluminio con vidrio en la comunicación entre patio y cocina.
Muros con acabado en pañete, estuco y pintura.
Lavadero en granito pulido (sin poceta).
Grifería de lavadero con llave agua fría y caja con dos llaves para lavadora.

Televisión:
Salida para antena de televisión en Alcoba Principal, alcoba No. 1 y estar de alcobas segundo piso.
En apartamento atípico en alcoba principal y alcoba 1.

Teléfono:
Salida para teléfono en el salón, alcoba principal y segundo piso en zona de estar de alcobas.
En apartamento atípico en salón y alcoba principal.

La activación de la línea será por parte del comprador.

Citófono:

En el muro ubicado contiguo al marco de la puerta de la cocina, la comunicación es de la portería al apartamento.

Instalaciones eléctricas:

Contador instalado, interruptores, tomas y rosetas sobre muros.

Instalaciones hidráulicas:

Contador instalado y red de agua caliente para ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadora.

Gas:

Red externa e interna instaladas con dos puntos de salida para calentador y estufa.

Muebles e instalaciones adicionales

Mueble alto de cocina en Madecor color sapeli sin espaldar, puertas en Madecor SAPELI con canto enchapado en PVC color madera sapeli
Extractor: Campana ARC-60 acero inoxidable marca Haceb.
Punto de gas para secadora.
División de baños en vidrio templado.
Piso Laminado en zona Privada.

ESPECIFICACIONES de las ZONAS COMUNES

Los edificios que hacen parte de las zonas comunales del proyecto tales como la portería, salones de reunión, oficina de administración, cuarto de basuras y cuartos técnicos contemplan:

Pisos: En Tableta 33x33cm Aruba Arena combinado con Cenefas en tableta de gres color moro y Guardaescoba en gravilla lavada.
Los baños se entregan en cerámica 20x20cm.
Los cuartos técnicos y cuarto de basuras en cemento afinado.

Muros Interiores: En estuco y pintura según diseño arquitectónico.

Muros Exteriores: En ladrillo a la vista, con secciones en Graniplast color chocolate sobre pañete, según diseño arquitectónico.
Los baños y cuarto de basuras se entregan en cerámica 20x20cm.
Los cuartos técnicos, en ladrillo a la vista y graniplast blanco, gris y chocolate según diseño arquitectónico.

Cubierta Construcciones Comunales: Cubierta inclinada, según diseño arquitectónico. Cubierta acabado en arcilla tipo plana santa teresa o similar y cieloraso en drywall o similar.

Ventanas: En aluminio anodizado color natural con vidrio incoloro tipo Peldar.

Carpintería Metálica: En lámina cold rolled con anticorrosivo y esmalte.

Puertas: El acceso a los edificios tendrá puerta ventana en aluminio anodizado color natural.

Casilleros: Fabricados en Madera y Madecor y se ubican en la portería.

Sótano: Muros en concreto, sectores en ladrillo a la vista y pisos en concreto endurecido.
Demarcación de parqueaderos y señalización preventiva..

Cerramiento: Metálico con altura máxima de 2.00 metros según diseño arquitectónico.

Observaciones:

El apartamento modelo, la maqueta y los planos de venta, son una representación artística del proyecto y pueden sufrir algunas modificaciones ya sea por ajustes motivados por el mercado o por ajustes estructurales. Por tal motivo el proyecto a nivel urbanístico en cuanto a su composición de diferentes viviendas puede incurrir en variaciones; y las unidades en sí podrán sufrir algunas variaciones mínimas en medidas.

***EN CASO DE SER NECESARIO, LA CONSTRUCTORA SE RESERVA EL DERECHO A MODIFICAR ALGUNAS REFERENCIAS Y/O PROVEEDORES SIN DISMINUIR LA CALIDAD OFRECIDA.**

4. DIRECTORIO DE CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

PROVEEDOR/ CONTRATISTA	TIPO DE SUMINISTRO	CONTACTO	DIRECCIÓN (Ciudad)	TELÉFONO
Prefabricaciones y Proyectos Ltda.	Suministro Prelosas	Luis Alberto Orjuela	Autopista a Medellín 1 Km. Abajo Río Bogotá Cota (Cundinamarca)	8643252 8643264
Construcciones El Féni	Contratista de Estructura, mampostería y pañetes	Luis Díaz	Calle 56C Sur No.86C-24	7288351 5788351
Inalarco	Contratista de Estructura, mampostería y pañetes	Plinio Alarcón	Calle 84 No. 22-42	2561762
Construcciones Gustavo Huérfano	Contratista de Estructura	Gustavo Huérfano	Calle 66 No. 113 F - 76	4409633
Construcciones G-2	Contratista de Estructura, Mampostería y Pañete	Rafel González	Carrera 58 C No. 169 A - 25	6956459
Instalaciones Hidráulicas WC	Ejecución de filtros perimetrales y drenajes en sótano	José Zambrano	Carrera 20 No. 166-44	6799099
Texin	Instalaciones Hidráulicas y sanitarias	Jackelin Coronado	Calle 98 A No. 68-59	6135982 6176976
IC Intelred	Contratista de Instalaciones Eléctricas	John Gutierrez	Carrera 46 No. 152-46 Local 219	6698134
Ladrillera Santafé	Suministro de ladrillo, bloque y adoquín	Luis Alberto Bojacá	Carrera 9 No. 78-08 of 602	3190330 ext. 1016
Argos	Suministro Concreto y Cemento	Silvia Entralgo	AV. EL Dorado No. 69A-51 torre B P5	6 069400
Francisco Javier Madrigal	Topografía	Javier Madrigal	Calle 91 Sur No. 16-16 Apto. 201	7613825
Sabinco ltda	Suministro de enchapes y aparatos sanitarios	Andrea Hincapié	Carrera 25 # 13 - 43	2011100
Alalco	Suministro de enchapes y aparatos sanitarios	Mónica Cuadros	Carrera 25 No. 15-57	3600600 3600700
Alfagres S.A.	Suministro de Enchape de Gres	Willinton Cubides	Av. Caracas NO. 35-55	3311515 3202734
Orlando Zárate	Contratista de enchape	Orlando Zárate	Carrera 94 No. 122-56	6923844
Giovanni Montoya	Contratista de enchape	Giovanni Montoya	Carrera 6 No. 7-18 Soacha	5786221
Norberto Lizarazo	Contratista de enchape	Norberto Lizarazo	Carrera 17 No. 14-20	7809747
H S A Tecnoconstrucciones	Contratista de dry Wall y superboard	Hernany Silva	Diagonal 152 No. 55A-10	6176976 4296492
Alvaro Cordón F.	Contratista de pintura	Álvaro Cordón F.	Carrera 88C No. 45A-66Sur Casa 267	7830050

José Reinerio Jiménez	Contratista de pintura	José Reinerio Jiménez	Calle 130 ANo. 59A - 21/Calle 11A No. 12A-04	7129295
Pizano S.A.	Carpintería en madera cocinas	Maria Claudia Urrego	Calle 127 A No. 16 A-76 Piso 6	6279080
Dispano	Suministro e Instalación de closet, muebles de baño y puertas	Margarita Nieto	Calle 22 No. 69B - 94	4121235 2692494
Marmisol	Suministro e Instalación de Mesones en granito para cocinas y baños	Rocío Acevedo	Carrera 19 No. 164-52	6792200
Postamar Ltda.	Suministro e instalación de carpintería metálica	Fernando Martínez	Carrera 41 No. 198-31	6790489
Industrias Metálicas Cedeño	Suministro e instalación de ductos calentadores	Raquel Cedeño	Calle 66 No. 81 B-39	4341713 4308702
ABC Impermeabilizaciones	Impermeabilización de cubiertas y Plataforma	Evelio Barrera	Carrera 2 Este No. 29-85 Sec 40 Chía	8617832
Guillermo Aguirre Mendoza	Lavado e impermeabilización de fachadas T 1-2-3-4-9-10-11-12	Guillermo Aguirre	Carrera 32 A No. 1C-52	8131327
Martha Celene Rojas	Lavado e impermeabilización de fachadas T 5-6-7-8	Martha Celene Rojas	Carrera 19 A No. 163 A-45	6694967
Andina Juegos & Parques S.A.S.	Suministro e Instalación de Parque Infantil	Ana Ruiz Dávila	Calle 163 A No. 22-22	6798391 6798398
Señalizar M & G	Suministro e Instalación de Nomenclatura y Señalización	Santiago Manrique	Calle 71 B No. 27 A- 08	2405310
Industrias Haceb S.A.	Suministro de gasodomésticos	Guillermo Carreño	Calle 19No.69B-06	4113002 4114815
Socoda S.A.	Suministro de Lavaplatos	Martha Ruiz	Carrera 13 A No. 28-38 Of. 233	3368628
Almacén El Arquitecto	Suministro Cerraduras	Andrea Gámez	Carrera 11 No. 80 - 45	5304010 6170192
Cubiertas JB	Suministro e Instalación cubierta ondulada Eternit 1000	Julio Betancur Jiménez	Carrera 52 No. 6 Sur - 05	2553372
Norventas	Suministro e Instalación de Piso Laminado y Alfombra	Martha Patricia Ruiz	Carrera 50 No.17-65	4473000 ext. 355
Citerphone de Colombia LTDA.	Suministro e Instalación Citófonos y Cableado T.V.	Bertha Ramírez	Diagonal 77 Bis No.70 C - 20	4301302 4362802
Alco Ltda.	Suministro e instalación Ventanería	Orlando Romero	Av.(Calle) 24 No. 95-12	4284228

Mundial de Vidrios	Suministro e instalación espejos y marquesinas patios	José H. Hernández	Carrera 24 No. 77-60	2170621
Acabados Contemporáneos Revena	Suministro e Instalación de Marquesinas Punto Fijo	Pedro Velandia	Calle 64 A No. 57-23 Torre 11 Of. 804	2536646 2266032
Ignacio Gómez IHM S.A	Equipos de presión y equipos eyectores.	Sandra Muñoz	Carrera 42 Bis No. 17A-24	3526911 ext. 621
Dieselectros Ltda.	Planta de Emergencia	Leonardo Bedoya	Carrera 58 No. 14-73	4207060
Baldosines Onice Ltda.	Suministro de Lavaderos y Plaquetas Prefabricadas	Jorge Alvarado	Carrera 9 No. 9-30 Soacha	7817277
Mercedes Cuellar de Vega	Contratista de Aseo Apartamentos y Zonas Comunes	Mercedes Cuellar	Calle 18 sur 19 - 48 P 4	4072834
Martha Celene Rojas	Contratista de Aseo Apartamentos y Lavado de Fachadas	Martha Rojas	Calle 132 B No. 91 46	6838317
FV Aseo SAS	Contratista de Aseo Sótano	Franciele Valiente	Diagonal 182 N° 20-91 OF. 216C	4761515
Luz y Color Ltda.	Suministro de Luminarias y Apliques para patios y zonas comunes	Jaime Ospina	Carrera 29 B No.18-13 Sur	7207626 7200507

5. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

GENERALIDADES

- Las marcas y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su apartamento son de primera calidad y cumplen las normas ICONTEC.
- Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su apartamento, y es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.
- Todos los ajusten serán atendidos a la menor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la obra, siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual.
- Para solicitar estos arreglos, es necesario hacerlo por escrito directamente a la Sala de Ventas según el procedimiento descrito en el numeral 8.
- La Constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias de esta empresa.
- Durante el tiempo de garantía de su apartamento, no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada.

5.1 CIMENTACIÓN

Los edificios sin sótano estan cimentados por medio de vigas invertidas T de 50 cms y prelosas en concreto reforzado sobre colchón de recebo. El refuerzo con acero de acuerdo con especificaciones técnicas del estudio de suelos y del diseño estructural.

5.2 ESTRUCTURA

El tipo de estructura empleado es un sistema sismo-resistente según las normas NSR – 98.

La estructura está conformada por mampostería estructural y muros industrializados con placas macizas de espesor 10 cm. en concreto reforzado y vaciado sobre formaleta; para la cubierta, vigas de remate reforzadas.

RECOMENDACIONES:

- Es de suma importancia saber que cada uno de los muros de los apartamentos y los edificios forman parte fundamental de la estructura; esto quiere decir que toda la carga y todo el peso es transmitido a los muros los cuales a su vez transmiten esta carga a las vigas de cimentación, por tal motivo está prohibido hacer modificaciones o demoliciones en los muros, incrustar tubería o hacer regatas, ya que esto debilita la estructura.
- La estructura cumple con las normas del Código Colombiano de Construcción Sismo-resistente.
- La estructura a partir del primer piso y hasta la cubierta fue diseñada y construida dentro de los requerimientos de la Norma Sismo-resistente NSR-98, como MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, que consiste en la construcción de muros en ladrillo con perforaciones verticales unidas por mortero estructural de alta resistencia o Groutting y reforzadas con barras de acero certificado,

dando estricto cumplimiento a los requisitos del capítulo D7 de la Norma NSR-98. Como complemento de este sistema, las placas de entrepiso se construyeron en concreto reforzado, fundidas en sitio.

- Dadas las características de este sistema, no se permite ningún tipo de remodelación, perforación y/o vano en cualquier dimensión, ni cambios en todos y cada uno de los muros de cada apartamento. Ejecutar cualquiera de estas remodelaciones contraviene las normas y exigencias del código y por tanto las garantías por fisuras se perderán con la Constructora. Además los daños causados en la estructura del edificio y demás apartamentos serán responsabilidad del infractor.

Cabe anotar como se cito anteriormente que ningún muro puede ser modificado ni alterado pues forma parte principal de la estructura de la edificación, y hacerlo atenta contra la estabilidad de la edificación.

5.3 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Su apartamento dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su apartamento se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes, pero algunas griferías requieren ajustes durante su uso inicial.

Este procedimiento de calibración será efectuado por la Constructora siguiendo el procedimiento de reparaciones locativas.

5.3.1 ACOMETIDA

El suministro de agua proviene de la red de distribución local hacia la acometida del Proyecto, ubicada sobre la Carrera 1; conformada por tubería en PVC PRESION de 1 ½ " a partir del medidor de la Totalizadora, un contador y sus accesorios. Se utilizó tubería y accesorios de PVC-presión para la red por fuera del cuarto de bombas y tubería de acero galvanizado para la instalación dentro del cuarto de bombas.

5.3.2 CUARTO DE BOMBAS

Está ubicado bajo la rampa de acceso vehicular. Se tiene el siguiente equipo: Un equipo de presión convencional compuesto por tres bombas marca IHM, modelo EQPA. 15H-7.5W(3) L200 (2) STD ALT capaces de suministrar automáticamente 294 GPM a una presión de 80.94 PSI y que abastece el sistema de agua potable. El equipo cuenta con dos tanques hidro acumuladores modelo L200 vertical con membrana flexible anticontaminante en Butyl. Además el equipo posee un tablero de control marca IHM, con alternación manual para las motobombas.

5.3.3 SUMINISTRO

La red de suministro de agua potable de cada apartamento y del edificio en general se instaló con tubería PVC y soldadura de Pavco Norma ICONTEC.

La red general comprende la red de tubería y accesorios para la correcta instalación del empalme, desde la red existente, pasando por el cuarto de bombas, y hasta la columna que distribuye a cada una de las torres. La tubería se conduce por las placas de cimentación de las torres.

El agua caliente está conducida a su destino desde el calentador de tiro natural, por tuberías de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno.

5.3.4 CONTADORES

Fueron suministrados y homologados por una empresa avalada e instalados por el contratista TEXIN LTDA. Se encuentran localizados en cajillas sobre la zona de acceso a los apartamentos; son en total 144 unidades; adicionalmente se encuentra instalado un contador para zonas comunes, ubicado en la parte lateral de la escalera que conduce de los salones comunales al sótano.

5.3.5 REGISTROS

Ubicados en la misma cajilla de los contadores. Controlan el suministro del agua fría en forma general para cada apartamento. Tenga en cuenta que para una reparación debe cerrar este registro. Por seguridad para suspender el suministro de agua caliente a cualquier aparato debe apagarse el calentador.

5.3.6 DESAGÜES

RED SANITARIA

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón hasta la conexión a la red de aguas negras. Se utilizó tubería y accesorios PVC Sanitaria - Pavco para los desagües incrustados, los desagües colgantes y las bajantes.

Las tuberías colgantes y verticales se encuentran ancladas mediante el uso de abrazaderas.

Para las ventilaciones y reventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado, se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria.

RED DE AGUAS LLUVIAS

Comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empates a la red de aguas lluvias donde salen hacia las cajas de inspección, para conectarse al Tanque de almacenamiento de aguas Lluvias ubicado en la parte posterior de la Torre 1, el cual cuenta con un Equipo Hidroflo modelo JS1-3/4-L100 STD, compuesto por una motobomba y un tanque hidroacumulador horizontal de 100 litros de capacidad.

RED DE DRENAJES

Comprende las aguas de sótano y drenajes perimetrales al Proyecto, que llegan a los fosos donde se encuentran dos pozos eyectores de agua, compuestos cada uno por dos motobombas sumergibles, un tablero de control con alternación automática de las motobombas y un sistema de alarma sonora para dar aviso en caso de nivel de rebose. Estos pozos eyectores se encuentran localizados a nivel de sótano.

CAJAS DE INSPECCIÓN

Las paredes son de ladrillo recocido pañetadas con mortero de arena lavada, sus dimensiones están entre 0.60 x 0.60 mts. y 0.80 x 0.80 mts. Según el caso.

En las cajas el flujo es encausado desde la boca de entrada hasta la boca de salida mediante cañuelas.

5.3.7 GRIFERIAS, APARATOS SANITARIOS Y LAVADORA

Se ha instalado grifería en duchas, lavamanos y en lavaplatos marca Grival. Los aparatos sanitarios son marca Corona línea Marsella para lavamanos y Sensación para sanitarios. El lavaplatos es en acero inoxidable de sobreponer marca Socoda.

Junto al lavadero en Granito encontrará el sitio de ubicación para la lavadora con llaves de salida de agua fría y caliente y un desagüe que aparece en la parte central de la caja de lavadora para conectar la manguera de salida.

RECOMENDACIONES

Le recomendamos tener en cuenta las siguientes observaciones:

- Cualquier modificación realizada a estas instalaciones implica pérdida de la garantía que da la constructora.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.
- En caso de suspensión del servicio el conjunto cuenta con un tanque de reserva de agua. Racionalice su uso.
- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que el de energía, gas y apague el calentador.
- Mantenga los registros bien cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
- Cuando la tubería exterior del calentador presente indicios de óxido, proceda a cambiarla.
- Algunas griferías de lavamanos y lavaplatos llevan al extremo un filtro. Debe quitarse y lavarse periódicamente. Esto se hace desenroscándolo suavemente y a su vez enroscándolo con la mano.
- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulación de residuos, por lo que se produce goteo continuo. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.

- No arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello etc. dentro del lavamanos y el lavaplatos.
- No arroje objetos sólidos en el sanitario, ni tampoco grasa ni disolventes o elementos que puedan obstruirlo.
- En las lavadoras utilice únicamente el detergente recomendado para estas máquinas, con el fin de evitar el exceso de espuma en los sifones.
- No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las cañerías.
- Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
- Cuando los sifones de piso, de los aparatos, son poco usados, se deben proveer de agua al menos una vez por semana, para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello, se debe usar un poco de aceite inoloro no combustible, y que sea menos denso que el agua como por ejemplo, aceite de cocina.
- Debido a que el material PVC no resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.
- Todo desvío, empate o reparación, se debe hacer usando accesorios; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.
- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
- Por ningún motivo se deben arrojar combustibles como thiner, gasolina o A.C.P.M por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se debe consultar los planos record y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar pasando por esos sitios, especialmente por los muros cercanos a la lavadora y al lavadero en los cuales no se pueden colocar puntillas.
- Se debe hacer mantenimiento de las cajas de inspección de aguas negras por lo menos una vez cada seis (6) meses.
- Evitar trabajar en los vertederos o lavamanos con yesos, boquilla y otros materiales similares, que produzcan sedimentación y taponamiento en los sifones y en las tuberías.

5.4 CUBIERTA

Está conformada por una parte central en placa de concreto reforzado y dos extremos en teja ondulada 1000 soportada por una estructura de perlines metálicos los cuales se fijan a la estructura del último piso. La pendiente en el caso de la teja es del 18% con el fin de asegurar la correcta y fácil circulación del agua lluvia hacia los drenajes ubicados en la placa central.

5.5 INSTALACIONES DE GAS

El proyecto está conectado a la red de gas domiciliaria de Gas Natural Cundiboyacense.

La acometida se encuentra ubicada sobre la Calle 1, conformada por un sistema de anillo perimetral, los cuales llegan al regulador de primera etapa los cuales alimentan las torres hasta los medidores de cada apartamento ubicados en el centro de medición de la cubierta de cada torre.

La tubería utilizada según lo establecido en la NTC 3470, es en acero galvanizado SCH 40 y tiene diámetros de ½" para los apartamentos y de ¾" para las verticales; por medio de la tubería se alimentan los siguientes puntos:

- Un calentador de tiro natural de 13/min. en cada apartamento.
- Una estufa de cuatro hornillas
- Un punto para secadora si el apartamento cuenta con esta Adición.

Todos los puntos regulados por su respectivo registro de bola de ½" ubicados en cajillas con su tapa registro respectivo.

Conforme a lo exigido en la NTC 3631: ventilación de recintos interiores donde se instalan artefactos que emplean gases combustibles se dejaron las siguientes ventilaciones: dos rejillas de ventilación que se encuentran ubicadas en la zona inferior y superior de la puerta del patio (aptos. piso 1), rejilla metálica bajo lavadero (aptos. piso 2 y 3) y en la zona superior de la ventana de la cocina.

5.5.1 CALENTADOR DE PASO A GAS

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural Cundiboyacense, en los edificios y sus apartamentos, a continuación damos las recomendaciones a las cuales se obligan los compradores con la operación y mantenimiento de los artefactos de gas (calentadores de paso y estufas):

1. Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar ó afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la zona de lavandería de los apartamentos.
2. Bajo ninguna circunstancia se permite independizar el espacio de cocina de la zona de la lavandería, al hacerlo se obstruye ó se afecta el sistema de ventilación y renovación de aire aprobado por Gas Natural.
3. En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas ó las ventilaciones entregadas por la constructora, deberá obtener previamente de Gas Natural y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente.
4. Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gas Natural, la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los Calentadores de tiro natural a Gas.
5. Las conexiones de gasodomésticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gas Natural, siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
6. Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomésticos.
7. Los calentadores a gas tienen una capacidad de 13 litros, todos están provistos de un ducto de evacuación de gases de 5" de diámetro, que se conecta con un ducto externo al lado de la cocina.
8. Los patios de los primeros pisos NO PODRAN SER CUBIERTOS EN SU TOTALIDAD por los propietarios pues afectará la red de ventilación de dichos apartamentos, la cual está debidamente calculada por el diseñador de red de Gas.

9. Los aparatos se entregan con la garantía de funcionamiento y cualquier desperfecto debe ser comunicado directamente al fabricante o distribuidor, para que efectúe la revisión correspondiente.

10. Se recomienda dejar cerrada la válvula de paso del gas que alimenta la estufa ubicado en el mismo muro de las instalaciones del calentador parte baja, caja registro de color blanco y la del calentador ubicada en la parte superior del lavadero, cuando deje sola la vivienda por temporadas.

El encendido de los calentadores se realiza mediante la activación ó entrada en funcionamiento automático al producirse un flujo de agua en cualquiera de las salidas de agua de caliente, siempre y cuando estén instaladas las pilas.

Según el cumplimiento de las normas técnicas vigentes, los espacios donde se encuentran los gasodomésticos (cocinas y zonas de ropas) deben estar ventilados por una rejilla superior (ventana cocina) y una rejilla inferior, LA CUAL DEBE PERMANECER SIEMPRE LIBRE DE OBSTÁCULOS Y DESPEJADA como se cito anteriormente.

RECOMENDACIONES

- Por ninguna razón se deben conectar estos aparatos a pipetas de gas propano sin haber hecho las adaptaciones necesarias para este tipo de uso.
- Antes de usar los gasodomésticos recomendamos leer detenidamente los manuales de instrucciones del fabricante. El no cumplimiento de estas instrucciones puede generar serios problemas que repercuten en el buen funcionamiento y la apariencia general de los elementos.
- Su apartamento está diseñado para que sean colocados únicamente calentadores de tiro natural de evacuación con ducto. (NO UTILICE OTRO TIPO DE CALENTADOR POR SU SEGURIDAD Y LA DE LA COPROPIEDAD.)
- En el caso de que se quiera cubrir el patio de los primeros pisos, deberá consultarse con Gas Natural para que sea avalado un diseño que permita la ventilación necesaria en dicha cubierta.
- Si detecta olor a gas no encienda ni apague luces ni fósforos, abra ventanas y puertas, corte el paso de gas, llame al servicio técnico o directamente a gas natural, teléfono 164, ó 444 66 66, 424 7769, 424 7746.
- En la cubierta correspondiente a cada interior se encuentran los centros de medición, estos alojan los medidores suministrados e instalados por la empresa Gas Natural, para determinar el monto del consumo de gas utilizado por cada uno de los apartamentos.

La totalidad de los materiales a utilizar en el montaje de las redes para el suministro de Gas cumple con las exigencias de Gas Natural.

5.6 INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

EL CONJUNTO RESIDENCIAL **HACIENDA CASABLANCA – EL PORTÓN I** cuenta con una subestación eléctrica (ubicada en la plataforma del conjunto posterior a la zona de parqueo de motocicletas) de 150 KVA, que se alimenta de la red de CODENSA existente; desde aquí se regula el fluido eléctrico para cada una de las viviendas, las zonas comunes y los equipos especiales. Existe también un tablero general compuesto por un totalizador y un barraje; los armarios que contienen los medidores, se encuentran ubicados en el punto fijo de cada torre. La Planta Eléctrica de Emergencia Power Plus modelo PP53LS de 42 KVA con un tanque de 60 galones, se encuentra ubicada al lado de la subestación eléctrica y en ausencia de suministro del servicio, garantiza que las áreas comunes continúen con energía durante un tiempo determinado.

Cada una de las torres cuenta con sistema de puesta a tierra, al igual que la subestación eléctrica.

El Proyecto tiene instalados todos los equipos requeridos por CODENSA para un óptimo funcionamiento; en ocasiones pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de CODENSA y no son responsabilidad de la constructora; instale aparatos de protección en todos sus equipos.

Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la constructora a esas instalaciones.

5.6.1 ACOMETIDAS

Las acometidas de los edificios están distribuidas por una Red de Baja Tensión. La alimentación a cada uno de los apartamentos se efectúa mediante el empleo de una acometida parcial (vertical) para cada uno, con origen en el tablero de medidores localizado en el punto fijo de cada torre. El tablero de distribución de servicios comunes se ubica en la entrada del cuarto de la subestación; este distribuye a los equipos de presión de agua potable, equipo eyector, puntos fijos y parqueaderos. Tanto la acometida principal como las conducciones de alumbrado, toma-corrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW según diámetros y especificaciones dictados por CODENSA S.A. - E.S.P, citados en los planos, para los diferentes pisos de cada torre.

5.6.2 GRUPO DE MEDIDAS

Toda instalación dispone al menos de un tablero de distribución dotado de equipo de protección de tipo automático con un breaker por cada uno de los circuitos en que se subdivide la instalación.

Todo tablero protege cada una de las líneas vivas; la protección no será de mayor graduación que la máxima capacidad conductora de la línea en su punto de menor calibre. Los neutros no presentan interrupción ninguna y se llevan directamente al barraje del neutro del tablero. Ningún tablero parcial de potencia podrá servir circuitos de alumbrado; los tableros de alumbrado pueden servir sólo con un número limitado de motores pequeños, hasta ½ HP tratándose de motores que arranquen sin carga. Esto con el fin de evitar bajas de Voltaje en los circuitos de alumbrado debido a cargas inductivas.

5.6.3 ARMARIO DE MEDIDORES

Para cada apartamento existe un MEDIDOR MONOFASICO ubicado en el gabinete de tableros en el acceso de cada Torre para los Interiores sin sótano y en tramo contiguo a la escalera que comunica el piso 1 con el sótano para los Interiores con acceso a esta zona. Estos medidores fueron suministrados e instalados por CODENSA.

5.6.4 TABLERO DE AUTOMÁTICOS

Están ubicados en cada apartamento en la cocina, su función es controlar los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo con lo exigido por Codensa para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales o se conectan demasiados aparatos o si existe un corto en el sistema; los tacos se entregan debidamente identificados para su fácil manejo. Para reconectar (Subir los Tacos), se debe esperar un minuto, ponerlo en posición de encendido (subirlo). Si se vuelve a saltar, desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconectar el automático. Si se vuelve a saltar, llame un técnico acreditado ante CODENSA.
Los toma corrientes dobles, tienen capacidad de 100 vatios por unidad por lo cual, no se podrán instalar aparatos que consuman más de esa potencia.

En caso de presentarse algún evento como un corto circuito debe llamar a un técnico eléctrico quien podrá resolver el inconveniente presentado.

5.6.5 ANTENA DE TELEVISIÓN

Se cuenta con un sistema de antena comunal, la cual sintoniza únicamente los canales nacionales. La activación de salidas adicionales afecta la señal de todos los aparatos conectados al circuito y no será responsabilidad del constructor cualquier modificación.
Si se suspende de repente el sistema en todo el conjunto puede ser por que han bajado el taco del amplificador, asegúrese de que está en posición correcta antes de llamar al técnico. Comuníquese inmediatamente con la administración. Los amplificadores están ubicados en la cubierta, sobre el área del punto fijo, se entrega un amplificador por torre.

5.6.6 CITÓFONO Y TELÉFONO

El conjunto cuenta con un strip telefónico por torre. No haga derivaciones internas ni permita que personas ajenas interfieran en el strip telefónico ni en las cajas de paso.

La Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB – instaló las redes de teléfonos del conjunto, redes o canalizaciones conformadas por elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la ETB ubicado en la vía pública, hasta el strip parciales que se ubica en los hall de acceso de cada interior, por lo tanto dichos equipos y cableados son propiedad de la ETB. La ETB podrá acceder al mismo a efectos de realizar revisión, operación, mantenimiento y reparación. No obstante los copropietarios del conjunto están facultados para obtener servicio de otras compañías

telefónicas, siempre y cuando se construya la red respectiva o se obtenga previa autorización escrita de la empresa de teléfonos de Bogota - ETB – donde conste que podrán vincularse a otro servidor a través de la misma red.
Adicionalmente AMARILO S.A., permitió el ingreso de la firma TELMEX, como un segundo operador de comunicaciones para que le preste a los residentes del Conjunto los servicios de televisión y telefonía una vez se reciban las viviendas. Para esto la firma TELMEX adelantó la infraestructura necesaria y el tendido del cableado al interior del Conjunto.
Exija a la administración que permanezcan con llave todos los tableros de control. La constructora se hace responsable de estas instalaciones solamente si no se han modificado.
No haga derivaciones internas ni permita que personas ajenas a la Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, interfieran el Strip telefónico ni las cajas de paso pues pueden hacer instalaciones incorrectas o contrabandos.

Para el servicio de CITOFONIA, en el caso de presentarse algún imperfecto en el sistema, comuníquese directamente con la empresa instaladora: CITERPHONE, (Ver Directorio).

5.6.7 CAJAS DE PASO Y CABLEADO

Todo el cableado de acometidas pertenece a la ETB, por lo tanto no se puede conectar por éste, líneas de otras empresas. En cada piso de punto fijo hay dos cajas rectangulares, una es para la red de telefonía y citofonia y la otra es para para televisión, en la cual se dejo un tubo de 2" como reserva desde el primer piso y otro tubo de 2" desde el tercer piso como reserva para Telmex.
En punto fijo de primer piso bajo escaleras hay una caja cuadrada donde se encuentra el reloj temporizador para la iluminación de las escaleras y de los puntos fijos de los seis pisos de la torre.

5.7. ACABADOS DE PISOS Y MUROS

5.7.1 PISOS

Alfombra

Los acabados de los pisos de los apartamentos en las Alcobas, hall de alcobas y en el estar-estudio, son en alfombra argollada Without Limits II, de 850 gr/m2, 100% polipropileno y una altura de fibra de 9mm.

RECOMENDACIONES

- La alfombra se debe aspirar periódicamente (aconsejable 2 veces por semana como mínimo) ya que el polvo y la mugre son los mayores agentes dañinos; además así se conservará limpia y se disminuirá su desgaste.
- Se recomienda colocar limpia pies en todas las entradas a las áreas alfombradas, así mismo se recomienda el uso de camino de recubrimiento suficientemente adherido en las partes alfombradas con el fin de alargar la vida útil de su alfombra.

- Los materiales de fabricación son sintéticos y resisten altos grados de humedad, sin causar deterioro en la misma, siempre y cuando no sea permanente. En casos excepcionales se puede acudir al lavado profesional y corregir la adherencia con el piso.

Piso Laminado

Los acabados de los pisos de los apartamentos en Zona Social, Hall Primer Piso y Escaleras, son en Madera Laminada Mellow Cherry 7mm de la linea Allegreto, suministrado por el proveedor NORVENTAS.

RECOMENDACIONES

El piso laminado es de fácil mantenimiento y conservación. Algunos cuidados básicos son aconsejados para mantenerlo con un aspecto nuevo por muchos años, evitar daños y averías.

- Para la limpieza diaria, usar un paño suave, limpio, levemente humedecido.
- Periódicamente de acuerdo con la intensidad del tráfico puede ser adicionado un desengrasante (vinagre de frutas en muy poca proporción).
- Para la limpieza de manchas se recomienda el uso de varsol en poca cantidad.
- No se recomienda usar ningún tipo de cera, ya que el piso no lo absorbe y acaba acumulándose reteniendo y adhiriendo la suciedad, perdiendo su buena apariencia y tomando un aspecto opaco.
- Colocar atrapa mugre en las entradas para eliminar arena, piedras y fragmentos abrasivos adheridos al calzado.
- Las patas de los muebles deben ser revestidos con fieltro protector para evitar rayones.
- Los muebles no se deben arrastrar sobre el piso, en lo posible levantarlos para evitar la identación del piso.
- Limpiar inmediatamente el piso cuando ocurra un derrame de líquidos ya que la composición básica del piso no permite que permanezca húmedo sin reacción, ocasionando embombamiento, crecimiento y deformación significativas.
- Evitar el paso de agua desde baños y cocinas hacia el piso laminado. Si se lavan estas áreas con abundante agua, se recomienda utilizar paños para contener el agua y evitar filtración por debajo y sobre el piso laminado.
- Las materas nunca deben estar en contacto directo con el piso laminado, pues la humedad lo dañará.
- En caso de inundación, se deberá realizar reposición total del laminado, previo secado del piso.

NO OLVIDE QUE DEL BUEN CUIDADO DEL PISO LAMINADO, PEDENDE SU VIDA ÚTIL.

ENCHAPES:

Los pisos de su apartamento están enchapados en cerámica de las siguientes referencias:

Muro cocina: Valencia Blanco 20.5 X 30.5 cm; Piso cocina: Fortaleza Blanco y Negro 32 X 32 cm; Muro Fondo baño: Charlotte Beige 20.5 X 30.5 y Muros Laterales Baño: Valencia Blanco 20.5 X 30.5 cm ; Piso baño: Charlotte Beige 45 X 45. Balcón o Patio: Tableta Gres de Alfa Color Arena 9 X 18 cm. con media caña perimetral en gravilla mona lavada.

RECOMENDACIONES

- En el área de las cabinas de las duchas, se impermeabilizaron los pisos y los muros, sin embargo, se debe revisar el sello del enchape o boquilla, reaplicándola si es necesario donde presente irregularidad o porosidad, pues con el tiempo y un mantenimiento inadecuado podría presentar filtraciones.
- El mantenimiento de los enchapes es bastante sencillo no debe utilizarse ácido o productos abrasivos, se debe realizar un lavado periódico con detergente suave.

Pisos Zonas Comunes

El hall tiene cerámica Aruba Arena 33 X 33 cm., franjas en tableta de gres Alfa color Moro 15 X 30 cm. y cenefa con guardaescoba perimetral en gravilla mona lavada, la cual debe mantenerse con las mismas especificaciones del item anterior.

Las escaleras de puntos fijos, se enchaparon en cerámica Aruba Arena 33 X 33 cm. con cenefa perimetral, guardescoba y gualderas en gravilla mona lavada; se recomienda usar jabones neutros y agua limpia para su mantenimiento.

5.7.2 MUROS Y ACABADOS

En los muros de fachada se utilizó ladrillo portante prensado 30 X 12 Santafé, impermeabilizado con un hidrófugo Sika Transparente a 10 años, líquido incoloro que protege las fachadas contra la penetración de aguas lluvias, por lo que esta superficie no se debe pintar o recubrir con ningún tipo de laca; cada 3 años debe realizarse un mantenimiento que consiste en un lavado de fachada e impermeabilización.

Las franjas con pañete fueron recubiertas con Graniplast color Chocolate, el cual controla el paso del agua y el deterioro del tiempo; sin embargo, debe realizarse un mantenimiento de fachada anual.

La cerámica instalada en los muros de las zonas húmedas es de primera calidad, puede presentar algunas variaciones de tonos y tamaños según las normas de producción aceptadas en el mercado nacional y a las cuales debe acogerse la constructora. El mantenimiento para los muros enchapados es similar al de los pisos en cerámica o tabletas.

El resto de los muros se entrega pañetado, estucado y pintado con tres manos de pintura Terinsa Blanco Tipo 1.

Los muros pueden presentar pequeñas fisuras ocasionadas por el asentamiento normal del edificio, las cuales serán resanadas por la constructora aproximadamente al año de entregados los inmuebles.

Para su atención se debe diligenciar el formato ubicado en el numeral 8.1 de este manual siguiendo el procedimiento establecido para reparaciones locativas.

5.8. CARPINTERIA EN ALUMNIO Y METÁLICA

Ventanería en aluminio

La ventanería instalada, es en aluminio anodizado color natural mate de 10 micras, con alfajía y vidrio Peldar incoloro de 4 m.m. con distorsión vertical permisible según norma ICONTEC 1804, perfiles anti-condensación para permitir una adecuada ventilación y circulación de aire, evitando la humedad al interior del apartamento por lo que nunca debe Sellarlos; el perfil inferior cuenta con drenajes que permiten la evaciación del agua producida por la condensación. Las ventanas de baños son de vidrio de 4 m.m. grabado llovizna y las puerta-ventanas son de tipo corredizas e instaladas con vidrio templado de 5 m.m.

RECOMENDACIONES

- No deje derramar ni limpie con ácido la ventanería en aluminio, pues puede ocasionar un daño irreparable por quemadura de la perfilería. Periódicamente se deben suavizar los rieles con vaselina.
- Por la presión atmosférica y la diferencia de la temperatura entre el interior y el exterior normalmente en las horas de la mañana parece que las ventanas sudaran; para disminuir este efecto de condensación, le sugerimos dejar abierta alguna ventana de su apartamento para mantenerlo ventilado.
- Es necesario a veces limpiar el goteo producido por el agua de condensación, para evitar el deterioro del marco y la pintura de los muros.

Carpintería Metálica

Barandas de Balcones y Terrazas

Las barandas instaladas son en tubo cuadrado cold rolled, parales en platina cold rolled 1" y platinas horizontales de ¼ x 3" con pintura en anticorrosivo y acabado en esmalte negro semi mate.

Barandas de Estar-Estudio hacia Vacío zona Social

Compuesta por una platina cold rolled de ¼" x ½", tubo redondo de 1" y parales en tubería cuadrada cold rolled de ¾" calibre 18 con pintura en anticorrosivo y acabado en esmalte negro semi mate.

Barandas de Punto Fijo

Compuesta por un pasamanos en tubería cold rolled de 2", platinas de ¼" x 1" y parales en platina cold rolled de ¼" x 1 ½", con pintura en anticorrosivo y acabado en esmalte negro semi mate.

Marco Puerta Principal

El marco metálico de la puerta de acceso principal está elaborado en lámina cold rolled calibre 18, anticorrosivo y pintura en esmalte color negro.

5.9. CARPINTERÍA EN MADERA

Puertas

El material que se utilizó en las puertas entamboradas, son tableros de aglomerado recubierto en material melamínico color sapeli y en la parte interna estructura en celdas tipo honey comb. El marco está fabricado en aglomerado con recubrimiento en melamínico color Sapeli y cantos en pvc del mismo. Veta vertical excepto en el espacio entre dilataciones, donde se coloca veta horizontal. Dilatación de 3mm de espesor con pintura negro mate. Marco dilatado en Madecor color Sapeli. La puerta de la cocina tiene bisagra tipo vaivén e incluye mirilla de 0.70 x 8 cm con marquete en MDF.

Closet

Los closets de las alcobas, están provistos de entrepaños en madecor, puertas en lámina de madecor de 15 mm de espesor, marquete exterior y cabezal en madera. Madecor a dos caras color Sapeli en laterales, entrepaños y puertas. Incluye maletero superior y soportes de 4 c.m. para entrepaños. Sentido de instalación veta vertical; dilataciones en puertas y marco de soporte. Incluye 4 bisagras para cada puerta, bolillos en aluminio de 1" con soportes y manijas satinadas para puertas de acuerdo con el modelo.

Muebles de Baño

Mueble en Madecor color Sapeli a dos caras, sin espaldar. Incluye entrepaño interior, puertas en madecor color Sapeli con dos bisagras cada una y manijas satinadas de acuerdo con el modelo

Guardaescoba

Aglomerado de 9 mm enchapado en Melamínico, borde recto, altura de 8 cms, Instalación acolillada en los filos, cantos superiores y a la vista siempre enchapados. Instalación con pegante y puntilla de acero.

Mueble de Cocina

Con estructura en madera aglomerada, con entrepaños en madecor sin espaldar, puertas en madecor SAPELI con canto enchapado en PVC color madera sapeli NO LLEVA ESPALDAR.

Espesor madecor puertas y entrepaños 15mm. Manijas Satinadas de acuerdo con el modelo.

RECOMENDACIONES

- Para aumentar la vida útil del material se recomienda limpiarlo con una toalla semihúmeda y jabón con PH neutro. No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, varsol u otros solventes. Evite las temperaturas superiores a 70°C. o la exposición al agua para evitar deformaciones.

5.10. GRANITO Y MÁRMOL

Los mesones de cocina son en Granito Salmón Brown sin cortes, con salpicadero de 7 cm. brillado, instalado sobre el mueble de cocina. En los lavamanos el mesón es en Mármol Café Pinta caracoleado tipo guitarra, fraccionado y con salpicadero de 7 cm.

El granito, el mármol y las demás piedras de origen natural son susceptibles de deterioro, por esta razón requieren de un cuidadoso mantenimiento que constituye la única garantía de su durabilidad y óptimo estado. La principal causa de desgaste obedece a la fricción que originan las partículas de polvo y elementos abrasivos que pueden llegar a rayarlo. Para su aseo se recomienda limpiar el mesón con cierta frecuencia UTILIZANDO FIBRAS NO ABRASIVAS Y JABONES CUYO PH SEA NEUTRO (PH=7). Cualquier líquido que permanezca sobre la superficie del granito o el mármol, será absorbido a través de sus porosidades naturales hacia su interior, ocasionando manchas notorias. Es necesario tener especial cuidado con sustancias que pueden ocasionar manchas notorias como vinos, aceites o cítricos.

Lo anterior se puede evitar limpiando la superficie con un paño húmedo cuando sea necesario. No obstante es recomendable proteger el mesón con un líquido impermeabilizante, este debe ser aplicado por personas expertas en el manejo de piedras naturales.

5.11. CERRADURAS

Se han instalado cerraduras marca Schlage, tipo bola acabado satinado con llave en el exterior y botón de seguridad en las habitaciones y botón de paso en los baños. En la entrada principal el pomo interior tiene libre giro en todo momento, presenta la ventaja de quedar siempre asegurada al cerrarse.

Se entregan dos copias de cada llave. Por su seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal. Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas perderán su brillo.

5.12 ESPEJOS

Los espejos son en cristal de 3 Mm calidad Peldar sin Bisel. Pueden limpiarse con líquido para vidrios o agua y detergentes suaves. El uso de límpidos para limpiar espejos puede producir manchas por lo que se recomienda limpiar con papel o toallas húmedas.

6. EQUIPOS ESPECIALES Y TRABAJOS EN AREAS DE USO COMUNAL

6.1 EQUIPOS DE PRESIÓN

Este equipo hace parte de los bienes comunes del conjunto. Se deberá efectuar mantenimiento mínimo cada seis meses por parte del personal calificado a todo los elementos que constituyen este equipo. Se recomienda hacer contrato de mantenimiento preventivo y correctivo con la empresa que suministró los equipos (Ignacio Gómez y Cia).

6.2 TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE

EL CONJUNTO RESIDENCIAL **HACIENDA CASABLANCA – EL PORTÓN I** cuenta con un tanque impermeabilizado y desinfectado de reserva de agua de dos compartimentos, localizado bajo la rampa de acceso vehicular, que atenderá las doce torres.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

- El lavado y desinfección de los tanques debe efectuarse, estrictamente, por lo menos cada seis meses.
- Para la inspección y procedimiento, se accede por el cuarto de bombas y se procede en primera instancia a limpiar de cualquier tipo de impurezas que puedan tener los pisos y muros.
- Se lava con agua potable a presión los muros y pisos, procediendo luego a recoger los residuos.
- Se desinfecta, con medios químicos (Hipoclorito de Sodio, en proporción de 100 partes por millón).
- Se hace un relavado con agua potable a presión retirando los nuevos residuos que puedan quedar.
- El procedimiento de lavado se efectuará, desocupando el tanque, para lo cual se cierra el registro de acometida, ubicado al lado del flotador mecánico, consumiendo el contenido hasta que quede vacío.
- Previamente a la puesta en servicio del tanque de almacenamiento de AGUA POTABLE se desinfectaron las tuberías llenándolas con una solución de 100 partes por millón de cloro disponible, manteniéndolas llenas durante 2 horas, al cabo de las cuales se vaciarán permitiéndose la circulación de agua potable hasta evacuar y lavar completamente la solución.
- Una vez estén llenos los Tanques, después del procedimiento de lavado, agregar productos químicos para mejorar la potabilización y el tiempo de conservación del agua. Se recomienda consultar con una empresa técnica especializada.

6.3 EQUIPO EYECTOR

EL CONJUNTO RESIDENCIAL **HACIENDA CASABLANCA – EL PORTÓN I** cuenta con dos pozos eyectores en sótano cada uno compuesto por compuestos por dos motobombas, un tablero de control y mando con alarma sonora.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

- MENSUALMENTE: Verificar la Operación de las Bombas, encendiéndolas manualmente durante 30 segundos. Verificar, durante el tiempo de la operación, que no haya escapes de aire o de agua en las conexiones. Verificar que los flotadores no se encuentren enredados o atascados.
- SEMESTRALMENTE: Efectuar labores de aseo y limpieza de los fosos donde se encuentran las electro-bombas. Efectuar labores de limpieza de los des-arenadores y de todas las cajas de paso.
- ANUALMENTE: Se requiere verificar, junto con el Servicio Técnico Autorizado, el funcionamiento normal de los automáticos ubicados en el Tablero General de cada uno de los equipos.
- En caso de activación de la alarma, se deberán apagar los automáticos, ubicados en el Tablero General, y dar inmediato aviso a la Administración.
- Las labores de Mantenimiento deben ser realizadas a conciencia debiéndose, por lo tanto, nombrar una persona que se encargue de hacer el seguimiento de los pasos definidos en ésta Guía.
- Por ningún motivo, se debe manipular el interior del Tablero de Control; en caso de requerirse, se deberá contactar al Servicio Técnico de IHM. (Ver Directorio).
- Se recomienda llevar una bitácora donde se describan las intervenciones en cada uno de los equipos y las fechas en que se realizaron.

6.4 ANTENAS COMUNALES DE TELEVISIÓN

El conjunto cuenta con un sistema comunal de televisión para recepción de las cadenas nacionales y canales privados nacionales, de alta y baja frecuencia. Las antenas de TV para recepción de señal se encuentran instaladas en la cubierta, una por cada 3 Torres. Estas antenas están conectadas por un cable coaxial tipo RG 6 AWG 18, 75 Ohmios, para red interna y red externa el cual reparte la señal tanto vertical como horizontalmente, llegando en primera instancia a las cajas de paso. Las derivaciones se efectúan a partir de éstas cajas, mediante conectores, filtros y spliters, hasta cada una de las tomas en todos los apartamentos. Los cables de transmisión se conducen a través de tubería PVC de ø 1 y ø ½".

COMPONENTES DEL SISTEMA

Antenas Multicanal LPR 7A 25 Db para VHF
Yagui tipo Corner reflector para UHF
Amplificadores TRU-SPEC TA-36 y TA-25
Splitters TRU-SPEC DSU-2 UHF-VHF-FM

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO:

- Se debe evitar la manipulación tanto en el compartimiento de los amplificadores, como en las respectivas cajas de paso. Los elementos tales como conectores, filtros, etc., son demasiado sensibles originando, en caso de soltarse una pérdida automática de la señal, o deficiencias en la calidad de la misma.
- Se recomienda realizar un mantenimiento, con periodicidad por lo menos semestral, incluyendo limpieza interior y exterior, por parte de personal calificado, preferiblemente técnicos de la empresa suministrante.
- No efectuar, por su cuenta, revisiones ó reparaciones a los sistemas de antena comunal de televisión. De hacerlo estos equipos perderán garantía ofrecida por el fabricante.
- La interconexión del sistema a otros sistemas de televisión por cable o suscripción, debe hacerla una firma especializada en el ramo que no altere la señal de los equipos comunales ya que hace perder automáticamente la garantía de éstos, al efectuar su cableado a través de los mismos ductos utilizados para el transporte de la señal de televisión nacional.

6.4.1 COMPONENTES DEL SISTEMA PARA CADA EDIFICIO

Antena:	Ref. MARPED
Amplificadores:	TA – 36. Truspec o similar
Alimentación Vertical y externa:	Cable Coaxial Americano R G -6
Derivación Horizontal:	Cable Americano
Accesorios:	TOMAS AMBIA REFRESH BLANCAS o similar

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO DEL SISTEMA

- Se debe evitar la manipulación tanto en el compartimiento de los amplificadores, como en las respectivas cajas de paso. Los elementos tales como conectores, filtros, etc., son demasiado sensibles originando, en caso de soltarse, una pérdida automática de la señal, o deficiencias en la calidad de la misma.
- Se recomienda realizar un mantenimiento, con periodicidad por lo menos semestral, incluyendo limpieza interior y exterior, por parte de personal calificado, preferiblemente técnicos de la empresa fabricante:
- El cableado de las Torres lo realizó la empresa CITERPHONE DE COLOMBIA LTDA (Ver Directorio).
- No efectuar, por su cuenta, revisiones ó reparaciones a los sistemas de antena comunal de televisión. De hacerlo estos equipos perderán garantía ofrecida por el fabricante.
  La interconexión del sistema a otros sistemas de televisión por cable o suscripción, debe hacerla una firma especializada en el ramo que no altere la señal de los equipos comunales ya que hace perder automáticamente la garantía de éstos, al efectuar su cableado a través de los mismos ductos utilizados para el transporte de la señal de televisión nacional.

6.5 SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN – Citofonía

El conjunto posee un sistema de intercomunicación – Citofonía desde la Portería principal hasta cada una de los apartamentos. Los citófonos son marca Fermax, digitales con botón pulsador. La unidad central de Citofonía con una consola de control de Citofonía digital ref. City Max de Fermax, se encuentran colocadas sobre el mesón instalado en la portería principal. Cada torre es alimentada a través de ducterías. Desde allí se efectúan las derivaciones, hasta cada uno de los citófonos.

6.5.1 COMPONENTES DEL SISTEMA PARA CADA APARTAMENTO

Aparatos: Citófonos ref. Fermax digital o similar con botón pulsador.

Fuente: De alimentación audio digital.

6.5.2 INSTRUCCIONES PARA EL BUEN USO DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN CON LA PORTERÍA

1. Descolgar el Auricular (lo puede manipular también sin descolgar).

2. Pulsar el Botón – Portería.

El sistema es por devolución de llamada, el portero verificará qué apartamento lo esta llamando y él devolverá el llamado a su apartamento. Si no se obtiene comunicación es porque se encuentra ocupado o el guarda no se encuentra cerca de la consola; por favor espere unos segundos que el portero lo llamará o realice nuevamente el procedimiento de comunicación.

COMUNICACIÓN DE VIGILANTE A APARTAMENTO

1. Descolgar el Auricular del Citófono del Conserje.

2. Digitar Número de apartamento al cual necesita llamar.

3. Pulsar el botón de timbre. (Call)

4. Cuando se termine la conversación colgar bien el auricular.

Todos los equipos especiales son de propiedad del Conjunto. Una vez vencida la garantía del fabricante e instalador, la Administración de la Copropiedad se encargará del mantenimiento de dichos Equipos.

No retirar los citófonos sin autorización del contratista:

Torres 1, 2, 3 CITERPHONE DE COLOMBIA LTDA (Ver Directorio).

- El Conjunto contará con el sistema de apertura de la puerta de acceso a la torre desde el citófono de cada apartamento utilizando una cantonera eléctrica y un citófono portero; una vez el visitante por medio del parlante portero se anuncie al apartamento, el propietario descolgará, verificará la visita y mantendrá oprimido el botón hasta permitir la apertura de la puerta y dar ingreso al visitante.

6.6 IMPERMEABILIZACIONES

6.6.1 IMPERMEABILIZACIONES DE CUBIERTAS

DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
Impermeabilización de Cubiertas	Incluye media caña sobre viga de cubierta, se instaló manto poliéster de 4 m.m. con foil de alumnio sobre la superficie previamente nivelada e imprimada.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO – CUBIERTAS PLANAS

- Se debe revisar ANUALMENTE y marcar, con marcador industrial permanente, en caso de la eventual ocurrencia de alguna de las siguientes situaciones:

a. Desprendimiento de la superficie de recubrimiento.

b. Perforaciones en la superficie.

c. Bolsas de aire en la superficie.

d. Goteras en las zonas de cubierta de las torres, que están hechas en placa de concreto.

- Una vez efectuada la revisión, y detectados los posibles problemas, contactar al Contratista: ABC IMPERMEABILIZACIONES. (Ver Directorio).
- Se debe evitar, en lo posible, el acceso a las Cubiertas de Personas ajenas a la Administración, puesto que el tránsito de Personas y/o Equipos para instalaciones de Antenas de radio, T.V., etc. puede producir deterioro de la superficie impermeabilizada, motivo por el cual se perderá la GARANTÍA ofrecida por la Empresa Impermeabilizadora.

6.6.2 IMPERMEABILIZACIÓN DE PLATAFORMAS

DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
Impermeabilización de Plataforma	Incluye fuelles en juntas contructivas y mediacaña hasta regata perimetral; se instaló manto poliéster de 4 m.m. sobre la superficie previamente nivelada e imprimada. Sobre el manto se coloca un alistado final el cual recibirá el acabado final dependiendo del caso. (adoquín, gravilla).

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO IMPERMEABILIZACIÓN – PLATAFORMAS

- Después de un aguacero fuerte se debe barrer los saldos de agua que no se haya evacuado por los sifones para evitar filtraciones a través del recubrimiento del piso. El mantenimiento en estas áreas debe ser de tipo correctivo.
- Mantener limpias las rejillas y los sifones en la plataforma para evitar reboses o inundaciones en caso de un aguacero fuerte.
- En caso de algún problema de filtración o goteras en el sótano se deberá llamar al contratista de impermeabilización de plataforma: ABC IMPERMEABILIZACIONES. (ver directorio)

7. AREAS DE USO COMUNAL

7.1 SÓTANOS

En el sótano del conjunto se encuentran ubicados los Pozos de Bombas Eyectoras, un deposito de administración, Tanques de Almacenamiento de Agua, Cuarto de Equipos Bombas Hidroneumáticas y Equipos de Presión bajo la rampa y los parqueaderos de residentes que han sido demarcados con pintura tráfico, en color amarillo, e identificados con el número correspondiente.

7.1.1 PISOS

Los Pisos de los Sótanos están fundidos en concreto afinado de resistencia 3000 p.s.i. los cuales han sido tratados, con endurecedor para el tráfico vehicular, y cuenta con un sistema de desagües y cajas de inspección.

7.1.2 TECHOS

El techo del sótano es en concreto a la vista, existen redes de desagüe de aguas lluvias, redes eléctricas descolgadas de la placa; a su vez cuanta con rejillas de ventilación e iluminación a nivel de plataforma. El área de recorrido vehicular consta de vigas descolgadas y placa en concreto a la vista.

7.1.3 ILUMINACION

La iluminación artificial está provista por luminarias fluorescentes (lámparas de tubo) ubicadas bajo la placa de la plataforma, además de apliques instalados en el muro de acceso a las escaleras.

7.2 PLATAFORMA Y EXTERIORES

Son placas con vigas descolgadas que están apoyadas sobre las columnas de Sótano a Primer Piso. Constan de una estructura conformada por vigas, y torta superior fundidas en concreto de baja permeabilidad reforzado de 3000 p.s.i. con adición de fibra de polipropileno.

7.2.1 PISOS

Los acabados de pisos de las Zonas de Plataformas, aledañas a las entradas a los edificios y que conforman las vías y plazoletas, se han enchapado con adoquín español tipo Santa Fe y adoquín Kreato color chocolate; los sardineles y rampas peatonales son en concreto ambos resistentes a ácidos y álcalis, y que cumplen con la Norma Colombiana NTC.

Los sectores en los cuales no se ha instalado ningún tipo de acabado prefabricado, corresponden a zonas verdes, en las cuales se ha colocado césped y plantas ornamentales el cual va sobre una capa de tierra negra abonada, la cual conforma el suelo fertilizado de 10 a 15 cm de espesor aproximadamente.

7.2.2 ILUMINACION

La iluminación de las zonas exteriores comunes, o plataformas se ha desarrollado mediante la ubicación de Luminarias decorativas, las cuales constan de Postes exteriores de 4.50 o 6.00 m de altura, color gris, referencia NANO 1 2050 Sodio 70 o similar, con poste tipo BRAMAN o similar brazo doble o sencillo dependiendo de la ubicación. Para el caso de las torres con fachada hacia cerramiento, se instalaron luminarias de Aplique Wall Pack 70 W en las esquinas.

7.2.3 CERRAMIENTO

El Conjunto se encuentra limitado y protegido sobre el perímetro del lote por un cerramiento en ornamentación con módulos de 3.00 metros de ancho, fijados por distanciadores tubulares a los postes metálicos Tubulares de 8 cm; estos se anclan a una viga de concreto reforzado; la altura es de 2.00 m. y reja en perfil cuadrado metálico de 2.5 cm., con acabado en anticorrosivo y esmalte negro.

7.3 PORTERIA Y SALON COMUNAL

La portería se encuentra ubicada junto a la vía interna de acceso es decir, la Carrera 1, es un edificio de un (1) sólo piso cuyo acceso es a través de una rampa peatonal o las escaleras. Está conformada por un hall de acceso, un mesón para el portero en mármol y madera chapillada, un casillero en madecor debidamente marcado con numeración en acrílico para cada uno de los 144 apartamentos; una consola de citofonía digital, y un espacio para sala de espera. En los espacios adyacentes a ella se encuentran el baño y la cocineta del portero y el cuarto de basuras.

Los salones comunales se encuentran en frente de la portería y cada uno es un edificio de un (1) piso de altura con cocineta cada uno; se encuentra una zona de baños para damas y caballeros, oficina de administración, mini mercado y una escalera de acceso al sótano.

8.- PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

En caso de tener algún problema de post-venta en su vivienda por favor siga el siguiente procedimiento para solicitar el arreglo, de esta forma se garantiza que la solicitud llegue a la persona indicada y que usted sea atendido a la mayor brevedad posible; la constructora no se hace responsable de solicitudes realizadas a otras dependencias de la empresa.

1. Copie, diligencie y entregue el formato ubicado en el numeral 8.1 de este manual, llenando toda la información solicitada y describiendo claramente el problema.

2. Entregue en la sala de ventas directamente a la vendedora, tres (3) copias. Solicite que le sea colocada en la copia firma y fecha de recibido, la obra no se hace responsable por reclamaciones que no estén debidamente radicadas, para lo cual debe presentarse esta copia recibida.

3. A partir de la fecha de recibo de la solicitud recibirá la visita de un profesional para evaluar la reparación a realizar y coordinar la programación de trabajo.

4. En caso de presentarse una post-venta, cuando la sala de ventas ya no este en funcionamiento, el propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas ubicado en el numeral 8.1 mas dos copias y enviarlo a AMARILO S.A. a la Carrera 19A No 90-12.

5. A medida que se vayan realizando trabajos parciales el encargado de esta labor solicitara su firma como constancia de que realizó el trabajo ordenado.

Nota: Cada actividad debe ser firmada para continuar con la siguiente.

Agradecemos su colaboración el seguir este procedimiento para poder darle un mejor servicio.

8.1 FORMATO SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

AMARILO
creamos espacios

FECHA SOLICITUD:

PROYECTO:

APARTAMENTO/CASA: INTERIOR:

NOMBRE DEL PROPIETARIO:

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:

REPARACIONES SOLICITADAS	FIRMA Y FECHA RECIBIDO A SATISFACCION
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

TELÉFONOS PARA CONVENIR LA POSTVENTA:

FIRMA DEL SOLICITANTE

VENDEDORA - FECHA

CONSTRUCTORA - FECHA

OBSERVACIONES:

NOTA: SE DEBE ENTREGAR, ORIGINAL Y DOS COPIAS

9. MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su inmueble, a continuación encontrará una guía para la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse y que por sus características demanden un método de limpieza especial.

9.1 ENCHAPE CERÁMICO

En el caso de placa opaca en la superficie, utilizar un producto descalcificador de agua.

Cal: Aplicar vinagre solo durante diez (10) minutos y después lavar.

Pintura: Fregar inmediatamente; si fuere necesario utilizar un decolorizante o quitar pintura.

Espuma de Jabón: Utilizar parafina

Manchas en General: Utilizar una solución de detergente suave o lavar con una solución compuesta por:

- Media taza de vinagre suave.
- Un cuarto de taza de carbonato de sodio.
- Cuatro litros de agua caliente.

Sí las manchas persisten, utilizar una pasta de bicarbonato de soda y lejía; nunca ácido ni abrasivos, y enjuague bien.

Para manchas de café, vino frutas, yodo, tintes para pelo, fregar inmediatamente con agua jabonosa caliente.

Comida y Tinta: Frotar sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso.

En manchas persistentes lavar con agua jabonosa caliente o aplicar una pasta de bicarbonato de soda y agua por dos minutos, lavándola posteriormente.

Obstrucciones Persistentes: Utilice un producto limpiador de desagües o llame un plomero.

Obstrucciones con Grasa: Vierta un litro de agua hirviendo con sal y bicarbonato de soda.

9.2 GRIFERÍA Y SUPERFICIES CROMADAS

Nunca utilice abrasivos.

Grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.

Corrosión: Si no esta muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la limpieza.

Manchas en General: Lavar con agua jabonosa y secar, también puede utilizar amoniaco o limpiador de metal.

9.3 BAÑOS

Baños de esmalte de porcelana o vitrificados.

Manchas en General: Un producto limpiador para baños o para esmalte vitrificado.

Marcas de Agua: Con limpiador para baños o alcohol.

9.4 SUELOS

Cemento y Hormigón: Café y té lavar con agua caliente jabonosa o aplicar una solución de lejía y enjuagar. Lo mismo para tinta.

Aceite, Grasas: Fregar con una solución muy concentrada de detergentes, o con un producto especial para lavar pizarra y enjuagar; otra forma es rociar con polvos absorbentes, dejarlos durante un tiempo y luego quitarlos.

Pintura con acetona: Si este es con base aceite utilizar un removedor de pintura siguiendo las instrucciones del fabricante.

9.5 LADRILLO

Líquenes y Mohos: Utilizar herbicida.

Alquitrán: Retirar físicamente los excesos y luego lavar con detergente.

Manchas Marrones o Grises: Con ácido oxálico caliente.

Manchas en General: Utilizar un líquido limpiador no abrasivo, zumo de limón o vinagre.

9.6 MADERA

Manchas en General: Madera sin tratar con detergente y muy poca agua o fregar con polvos detergentes.

Madera Pintada: Lavar con una solución de líquido limpiador o con agua caliente pequeña de carbonato de sodio por cada (4) litros de agua; luego enjuagar.

Madera Barnizada: Frotar con té líquido, o con líquido limpiador abrasivo.

Madera Encerada: Con una solución suave de detergente o una esponjilla fina de acero empapada de cera líquida para muebles; luego pulir.

9.7 PAREDES CON PINTURA LAVABLE

No mojar nunca en exceso, lavar con esponja suave y soluciones ligeras de detergente.

9.8 PAREDES NO LAVABLES

Cera: Eliminar colocando papel secante sobre la mancha y aplicando encima una plancha caliente. Aplicar luego un producto de limpieza en seco para quitar mancha

Lápiz: Frotar ligeramente con una esponja empapada con líquido para limpiar en seco; eliminar el resto frotando con bicarbonato de limpieza en seco y cepillar cuando este seca. Si fuera necesario frotar la mancha con boráx humedecido.

Tinta: Secar inmediatamente sin manchar la superficie. Luego aplicar una goma para borrar la tinta. Hacer primero la prueba.

Manchas en General: Frotar con paño blanco, no utilizar nunca agua.

9.9 ALFOMBRAS

Actuar rápidamente, mientras más rápido lo haga, menos daño ocasionará la mancha.

Sacar los líquidos o eliminar los residuos de la superficie. Después mojar la mancha con agua fría secar. Siga, si conoce, las instrucciones del fabricante.

Verifique el tipo de mancha y actúe de acuerdo a esto.

Secar siempre, antes y después de utilizar productos para limpieza en seco.

Después de haber eliminado la mancha, habrá que lavar la alfombra con champú para obtener mejor resultado.

Si la mancha persiste, consultar con un experto.

9.10 MÉTODOS DE LIMPIEZA

Aceite y Grasa: Eliminar los residuos, utilizado un producto de limpieza en seco y aplicando una plancha caliente sobre el papel absorbente. Emplear champú para alfombras.

Agua: Fregar inmediatamente y secar para evitar mancha por humedad.

Barro: Quitar cuando este seco y aplicar champú para alfombras.

Betún para Zapatos: Eliminar residuos y aplicar un limpiador en seco.

Goma de Pega: Utilizar disolventes recomendados por los fabricantes o limpiador en seco.

Pintura: Eliminar residuos, utilizando un producto de limpieza en seco; lavar con champú para alfombras.

Quemaduras: Recortar las fibras quemadas con unas tijeras; luego limpiar con champú y una cucharada pequeña de vinagre blanco.

Orina: Lavar a chorro con soda o una esponja empapada de vinagre blanco en solución seco y aplicar champú con un poco de antiséptico.

Sangre: Seguir el procedimiento anterior, se puede utilizar también un líquido quitamanchas. Las manchas secas son difíciles de eliminar.

Tinta de Bolígrafo: Utilizar alcohol metílico con un poco de vinagre; emplear vinagre con leche.

Alcohol: Secar, rociar con soda y frotar con una esponja caliente.

Vino: Actuar rápidamente; lavar a chorro con soda o agua caliente, o con vino blanco si es mancha de tinto. Secar y aplicar champú.

NO UTILIZAR NUNCA JABÓN O POLVOS DETERGENTES

Las anteriores recomendaciones forman parte de los siguientes documentos:

SPOT CHECK, VICENT BORDOY, VENTURA PUBLISHING - LONDRES

Por lo tanto, y aunque se ha puesto todo el cuidado posible en comprobar la eficiencia de los métodos e instrucciones dados anteriormente, no podemos comprometernos a dar absolutamente garantía de los consejos mencionados, tampoco nos hacemos responsables de cualquier pérdida o daño que se produzca como consecuencia de estos consejos.

10. RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad horizontal tiene por objeto someter el conjunto al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 de 2001. Para tal efecto se ocupa de:

- Determinar los bienes de propiedad privada así como de los bienes de propiedad común del conjunto
- Determinar la participación en la copropiedad y el pago de expensas comunes.
- Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios del conjunto.
- Definir los órganos de administración y en general determinar las materias propias de la Propiedad Horizontal.
- En este sentido es de resaltar los 2 clases de bienes del conjunto los cuales son :

  Bienes Privados: Entendiéndose como el derecho que cada propietario tiene como dueño exclusivo de su propiedad y como tal podrá disponer de éste enajenándolo, hipotecándolo, gravándolo, etc.

  Bienes Comunes: A diferencia de los bienes privados, no son de propiedad absoluta del copropietario individualmente considerado sino son bienes de propiedad común y el dominio inalienable e indivisible del conjunto.

Vale la pena resaltar que el Reglamento de Propiedad Horizontal regula los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de cada uno de los copropietarios para los cual resaltamos los siguientes:

DERECHOS

Como habíamos indicado anteriormente con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores para tales bienes, pueden ejercer el derecho de propiedad y dominio en todas sus formas y manifestaciones.

Con relación a los bienes comunes puede servirse de la utilización según su naturaleza y destino ordinario, y con el cuidado y la moderación necesarios, sin privar de igual derecho a los demás propietarios y ocupantes, ni a perturbar el uso legitimo de los mismos.

De otra parte se tiene derecho a participar en las Asambleas generales de Copropietarios teniendo voz y voto en las mismas y presentar solicitudes respetuosas a los organismos de todas las inquietudes relacionadas con el conjunto.

OBLIGACIONES

La copropiedad del conjunto no genera sólo derechos sino también obligaciones y prohibiciones que buscan la convivencia entre copropietarios fijando desde el inicio las reglas de juego para la convivencia en copropiedad.

En este sentido resaltamos como obligaciones de los copropietarios:

- Dar a las unidades privadas y comunes la destinación especificada o señalada en el reglamento.
- Pagar cumplidamente las cuotas de administración.
- Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien que puedan causar daño o molestia a los demás copropietarios.
- Velar por el buen funcionamiento del conjunto, de sus bienes y de las personas a su cargo.

PROHIBICIONES

El Reglamento de Propiedad Horizontal señala de manera no taxativa las prohibiciones de cada uno de los copropietarios relacionados con las unidades privadas, los bienes comunes y en general con el conjunto, destinadas abstener por parte de esto la ejecución de cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad y el sosiego a los demás que pusiese en peligro la salubridad y estética del mismo.

Lo invitamos a leer el articulado del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto para tener un mayor conocimiento del mismo.

ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo a lo previsto en el artículo 52 de la ley 675 de 2001 una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional, siendo potestad de la copropiedad ratificarlo o cambiarlo.

11. GARANTÍAS

Los términos de garantía para los apartamentos localizados en el Conjunto Residencial El Portón I Hacienda Casablanca son las siguientes:

La constructora para efectos de la garantía que otorga sobre los inmuebles que vende diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso del mismo. Igualmente, la compañía tiene en cuenta el derecho que asiste a los compradores de subrogarse en la garantía de artefactos instalados dentro del inmueble. Tal diferenciación conlleva una acción diferente en cada caso, así:

11.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por acabados de pintura de muros y techos, carpintería metálica, ventanería y cristales, cielo rasos, color uniforme y estado de la alfombra, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, carpintería de madera, y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente el comprador.

11.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

11.2.1 Las garantías de aparatos a gas, eléctricos, griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos y calentador, llaves y desagües, calidad de alfombras, tabletas y enchapes, serán atendidos a través del Constructor por un periodo de tres (3) meses. Vencido este plazo, el comprador deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, de acuerdo con las cartillas de garantía entregadas por El Constructor como anexo a este documento, las cuales el Comprador se obliga a leer y cumplir. Es claro que el plazo de tres [3] meses a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para El Constructor en todos los casos vencido el plazo de tres [3] meses contados a partir de la entrega.

11.2.2 La garantía respecto de goteras, humedades, filtraciones en ventanas y cerramientos será de tres (3) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos, vencido el plazo de tres [3] meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costo todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

11.2.3 La garantía que ofrece la constructora respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses aproximadamente, contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, ubicado en el numeral ocho de este manual, solicitando la reparación de las fisuras, para que sea atendido. Si dicho formato no es recibido en la sala de ventas de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral ocho, no se atenderán las fisuras. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de doce (12) meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costo todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

Nota 1: LA CONSTRUCTORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si un comprador cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, la Constructora no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, la Constructora procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por El Comprador. También es claro que El Constructor no reconocerá ningún tipo de indemnización por la pérdida de materiales de decoración adheridos al inmueble ni por los trabajos o mejoras que se perdieron o deterioraron, pues es claro e inequívoco que La Constructora advierte por medio de este documento, sobre la exoneración de responsabilidad cuando el comprador decora paredes, techos o pisos dentro del periodo de garantía. Igualmente El Constructor recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

Nota 2: LA CONSTRUCTORA no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el conjunto reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión.

Nota 3: Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por escrito de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral ocho. Es claro que todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deben consignarse en el acta de entrega de reparaciones locativas. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a la Constructora, según procedimiento establecido por ésta, indicando siempre el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con El Constructor pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación debe solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

Nota 4: Es claro que La Constructora no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el

propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto.

Nota 5: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, es claro que La Constructora procederá a su reparación o reposición, pero nunca reconocerá indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

Nota 6: Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Vencidas las garantías a que se ha hecho referencia, La Constructora responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

12. GLOSARIO

Colectores colgantes de aguas lluvias: Tuberías horizontales encargadas de evacuar las aguas lluvias provenientes de terrazas cubiertas.

Bajantes de aguas lluvias: Tuberías verticales encargadas de conducir las aguas lluvias directamente desde las cubiertas hasta los colectores colgantes.

Colectores enterrados de aguas lluvias: Tuberías horizontales encargadas de conducir las aguas lluvias desde los colectores colgantes hasta la entrega a redes exteriores.

Colectores colgantes de aguas negras: Tuberías horizontales encargadas de conducir las aguas usadas desde las descargas de los aparatos hasta las conexiones a las bajantes y desde estos hasta la entrega a los colectores enterrados.

Bajantes de aguas negras: Tuberías verticales encargadas de conducir las aguas provenientes de los aparatos desde los colectores de cada piso hasta los colectores colgantes de sótano.

Ventilaciones y Reventilaciones: Tuberías horizontales y verticales encargadas de mantener la presión atmosférica en las redes de desagües, conservando el sello hidráulico en los sifones. También se encargan de evacuar los gases que se producen en las tuberías de desagües. Por ningún motivo se deben taponar sus salidas a cubierta.

Aparatos sanitarios: Mecanismo encargado de evacuar las aguas servidas de una manera técnica evitando los malos olores y suministrar el agua necesaria para el consumo.

Acometida: Tubería encargada de conducir el agua potable, desde la red pública, hasta el tanque bajo de almacenamiento.

Redes generales A.F.P.: Tuberías encargadas de conducir el agua a presión desde el cuarto de bombas hasta las cajillas de medidores.

Redes generales de gas: Tuberías encargadas de conducir el gas, desde el tanque de almacenamiento hasta los centros de medición.